

Slim ruimtegebruik

Hoe kunnen we meer doen met minder ruimte?

Els Terryn, Ann Pisman, Thomas Verbeek, Sara Geens, Georges Allaert (promotor)

Stellingen

Hergebruik (van reeds ontwikkelde structuren of terreinen) is een methode om de groeiende druk op 'greenfields' -en dus het aansnijden van nieuwe ruimte- te verminderen. Deze herbruikbare ruimte is op te sporen door middel van een GIS-analyse.

Hergebruik biedt een kans om de toenemende verharding met 10 procent te laten afnemen. In het scenario dat de verharding in Vlaanderen tegen 2050 met 5 procent zal toenemen, betekent dit de facto dat de bestaande verharding met 5 procent zou kunnen afnemen.

Universiteit Gent - Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning

Els Terryn - els.terryn@ugent.be

Ann Pisman - ann.pisman@ugent.be

Thomas Verbeek - thomas.verbeek@ugent.be

Georges Allaert - georges.allaert@ugent.be

Departement Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed - Afdeling Ruimtelijke Planning

Sara Geens - sara.geens@rwo.vlaanderen.be

Inleiding: Duurzame ruimtelijke ontwikkeling in een Vlaamse context

De laatste decennia is er in Vlaanderen een grootschalige transformatie in landgebruik van open ruimte (akkerland) naar verstedelijkte ruimte wat resulteert in een zeer versnipperd verstedelijkingspatroon. Hierdoor is meer dan een kwart van de Vlaamse ruimte bebouwd of verhard en prognoses geven aan dat Vlaanderen 30 tot 50 procent verhard zou worden tegen 2050 (Poelmans en Van Rompaey, 2009; Poelmans et al., 2010).

Ontegensprekelijk zullen we de komende jaren, nog meer als voorheen, doordacht moeten leren omgaan met de beschikbare ruimte in Vlaanderen, willen we een antwoord vinden op de toenemende ruimtedruk. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd de term duurzame ruimtelijke ontwikkeling reeds geïntroduceerd: *‘Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.’* (Vlaamse Overheid, 2011). Binnen het departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) wordt momenteel het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen 2020-2050 (BRV) voorbereid ter opvolging van het RSV. In dit beleidsplan zal de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling verder vertaald worden naar onder meer de begrippen ‘slim’ en ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Het in opmaak zijnde groenboek voor het BRV stelt voor om Vlaanderen te laten evolueren naar een regio waar het totaal aan bebouwde oppervlakte niet meer toeneemt. Vlaanderen wil zich op die manier inschakelen in het stappenplan voor een efficiënt hulpbronnengebruik binnen Europa. Met dit stappenplan formuleert de Europese Commissie de ambitieuze doelstelling om tegen 2050 het bijkomende ruimtebeslag in de Europese regio af te bouwen tot nul. Tegelijk wordt in Vlaanderen een bevolkingsgroei verwacht van 6,3 miljoen mensen in 2010 naar 7,5 miljoen mensen in 2050. Verstandig omgaan met de beschikbare ruimte en de te verwachten ruimtedruk vormt met andere woorden één van de belangrijkste uitdagingen voor het ruimtelijk beleid de komende jaren.

De studie rond hergebruik¹, onderwerp van dit artikel, maakt deel uit van de voorbereiding voor het BRV en dient inspiratie te leveren voor het introduceren en vertalen van de begrippen hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik in het toekomstig ruimtelijk beleid. Willen we de toenemende verstening in Vlaanderen een halt toeroepen, dan is een meer duurzame ruimtelijke ontwikkeling met (her)gebruik van reeds ontwikkelde structuren en gebieden immers noodzakelijk. Hergebruik wordt, naast intensief en omkeerbaar ruimtegebruik, gezien als één van de belangrijke pistes om ook in de toekomst ruimte te kunnen blijven aanbieden voor wonen, werken en leven in Vlaanderen.

In dit artikel gaan we op zoek naar een definitie voor hergebruik en een methode om de herbruikbare ruimte in Vlaanderen op te sporen.

Hergebruik in het kader van Slim Ruimtegebruik

Slim Ruimtegebruik

De vertaling van een meer duurzame ruimtelijke ontwikkeling in slim en zorgvuldig ruimtegebruik met een focus op hergebruik vraagt om een verdere uitdieping van de verschillende begrippen. Vooraleer specifiek op hergebruik in te gaan, kaderen we het principe in slim en zorgvuldig ruimtegebruik.

¹ De studie ‘Slim ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik’ werd uitgevoerd door TRITEL en de Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning van de Universiteit (van Acker et al., 2012) in opdracht van het Departement RWO van de Vlaamse Overheid. Het onderzoek focust op twee dimensies van slim of zorgvuldig ruimtegebruik, namelijk hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik. In dit artikel gaan we in op de mogelijkheden door hergebruik.

Van Den Broeck et al. (2010) definieerden zorgvuldig ruimtegebruik als volgt:

“Zorgvuldig ruimtegebruik is een actief, doordacht en kritisch tijdsruimtegebruik om verspilling en lasten te voorkomen (zuinig omspringen met de ruimte), te verhelpen (hergebruik, medegebruik en herbestemming van gronden, hernieuwbare bronnen en materialen aanspreken), te verzorgen (sanering van gronden, geluidsisolatie, scheiding grijs en regenwater) en om te zoeken naar een interessant weefsel en vorm en een optimale dichtheid in functie van leefbaarheid (niet van de opbrengst).”

Zorgvuldig ruimtegebruik heeft volgens de auteurs oog voor de draagkracht van een gebied en zijn omgeving, het overstijgt individuele evidenties en voordelen ten gunste van de publieke meerwaarde voor de omgeving, de plek en haar gebruikers. Deze definitie van zorgvuldig ruimtegebruik is gerelateerd aan het ‘reduce, reuse, recycle’ principe dat later wordt beschreven.

Volgens Van Dale betekent hergebruik: ‘*Het opnieuw gebruiken, m.n. het opnieuw in de productie opnemen van afval en afbraakproducten*’. Gezien deze definitie niet eenduidig te vertalen is naar een ruimtelijke planningscontext, worden in de volgende alinea’s een aantal binnenlandse en buitenlandse begrippen aangehaald die nauw verwant zijn met de term hergebruik.

Reduce - reuse - recycle

Letterlijk kunnen we hergebruik vertalen als ‘reuse’. Het begrippenkader en de principes rond duurzame ruimtelijke ontwikkeling hebben sterke parallellen met de duurzaamheidsprincipes die werden opgesteld rond afvalverwerking. Het principe van de 3 R’s ‘reduce-reuse-recycle’, ook de ‘ladder van Lansink’² genoemd, kan naar analogie met de principes uit het afvalbeheer toegepast worden om de druk op greenfields te verminderen.

Als we het principe van de 3 R’s toepassen in het kader van slim ruimtegebruik (om meer te doen met dezelfde versteende ruimte en de verdere versterking bijgevolg stop te zetten), dan kunnen we de basisprincipes als volgt omschrijven: in de eerste plaats (*reduce*) moeten bijkomende activiteiten steeds een plaats zoeken binnen het bestaande en beschikbare bebouwde areaal. Door activiteiten in elkaars nabijheid te brengen of zelfs te verweven, ontstaan mogelijkheden om dezelfde ruimte meervoudig te gebruiken. De ruimtevraag die leidt tot het aansnijden van nieuwe, niet-versteende ruimtes of greenfields wordt hierdoor verminderd. Ten tweede dienen de kansen voor hergebruik van goed gelegen, versteende en in onbruik geraakte ruimte maximaal te worden benut (*reuse*). Dit is geen makkelijke opgave, want de transformatie van bestaande bebouwing of bodemvervuiling kent veel praktische moeilijkheden. Door consequent beleid te voeren in functie van hergebruik, wordt bijvoorbeeld brownfield-ontwikkeling toch competitiever ten opzichte van greenfield-ontwikkeling. Ten derde moeten we vormen van omkeerbaar ruimtegebruik stimuleren (*recycle*), zeker in de gevallen waar nieuwe open ruimte wordt aangesneden. Dit betekent dat ruimtegebruik recycleerbaar wordt opgevat, waarbij kan worden teruggekeerd naar een oorspronkelijke toestand.

Het pleidooi ‘Recycle de ruimte’ van de Nederlandse milieuvereniging ‘Milieudefensie’ over de benutting van bestaande bedrijventerreinen sluit bij deze redenering aan en baseert zich ook op een ladder-principe: de SER-ladder (Besemer en Puylaert, 2009). Deze ladder is een denkmodel³ en bestaat uit drie treden: (1) Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie en/of

² De ladder van Lansink is genoemd naar de Nederlandse politicus Ad Lansink, die in 1979 in de Tweede Kamer een motie voor deze werkwijze indiende. De principes worden algemeen toegepast in het beleid rond afvalbeheer.

³ De SER-ladder is geïntroduceerd in een advies van 17 december 1999, dat werd uitgebracht als reactie op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid door de Sociaal Economische Raad in Nederland.

door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden. (2) Benut de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik. (3) Als de eerste twee treden onvoldoende ruimte bieden, dan pas bestaat de optie van uitbreiding. Ook hier wordt dus een pleidooi gevormd voor slim ruimtegebruik waar hergebruik een deel van uitmaakt.

Adaptive reuse en previously developed land

In de context van architectuur en stedenbouw wordt de term *adaptive reuse* voornamelijk gebruikt voor het benoemen van hergebruik van industrieel erfgoed. Peter Suzuki definieert *adaptive reuse* als volgt:

“Adaptive reuse, [...] refers to the rehabilitation of a building/set of buildings or district for a use, or uses, different from what the original purpose(s) of the structure/structures or neighbourhood had been.” (Suzuki, 1996:562)

Hij ziet *adaptive reuse* daarbij als de tegenhanger van ‘*demolition in the name of urban renewal*’, één van de twee opties in *previously developed land* (PDL). In de *Planning Policy Statement* van Londen over huisvesting wordt volgende definitie voor PDL gehanteerd:

“Previously-developed land is that which is or was occupied by a permanent structure, including the curtilage of the developed land and any associated fixed surface infrastructure.” (Communities and local Government: London, 2006:26)

In het oorspronkelijk gebruik heeft deze definitie vaak tot verwarring geleid. Akkerland en private tuinen vielen immers ook onder deze definiëring, wat niet de bedoeling was. Deze definitie is daarom in het beleidsdocument later bijgesteld, waardoor het meer aansluit bij de omschrijving van Ganser en Williams (2007): *“land or premises which have been previously used or developed and are available for use with or without intervention”*. Ter uitbreiding van deze definitie benadrukken ze dat de focus op de versteende ruimte ligt.

Brownfield - Greenfield

Hergebruik wordt zeer vaak vernoemd in combinatie met de term brownfieldontwikkeling. De laatste tien jaar is de definitie van brownfields als vervuilde sites geëvolueerd naar een ruimere definitie van onderbenutte, al dan niet vervuilde, voormalig ontwikkelde gebieden. Deze definitie is vergelijkbaar met de *previously developed sites* van Ganser en Williams.

“In common usage brownfields refer to previously developed land or derelict, encompassing a range of sites in terms of size and location.” (CABERNET, 2010)

Op Vlaams niveau komt de term brownfieldontwikkeling voor het eerst, weliswaar ongedefinieerd, voor in 1999 in de nota's milieu en economie. In 2007 wordt in het Belgisch staatsblad (d.d. 06/08/2007) het experimenteel en tijdelijk Brownfielddecreet goedgekeurd. Om de gebieden aan te duiden die onder het Brownfielddecreet vallen, leunt de Vlaamse Overheid dicht aan bij de definitie van CABERNET. Brownfields worden onder het Brownfielddecreet (2007, art. 2) namelijk gedefinieerd als:

“Het geheel van verwaarloosde en onderbenutte gronden, geografische aaneensluitend of met homogene graad van verwaarlozing en met een oppervlakte die gecoördineerde structurele maatregelen toelaat.”

In datzelfde decreet beschrijft de Vlaamse Overheid dat

“die braakliggende of onderbenutte terreinen, «brownfields» genoemd, [...] een potentieel voor hergebruik [hebben], maar de herontwikkelingskosten zijn vaak aanzienlijk. [...] Deze

brownfields worden door investeerders en projectontwikkelaars om voormelde (begrijpelijke) redenen vaak genegeerd; men zoekt liever onbezoedelde terreinen of «greenfields» op[...].”
(Vlaamse Overheid, 2007)

De brownfields, in de meest ruime betekenis van het brownfielddecreet, zijn dus in essentie ‘te hergebruiken gebieden’ die al eerder ontwikkeld werden.

Hergebruik

In het kader van duurzame ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen, is hergebruik dus één van de methodes om slim of zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Na het reduceren van de ruimtevraag, vormt het de volgende stap om het aansnijden van nieuwe ruimte te verminderen. De term hergebruik die in de studie ‘Slim Ruimtegebruik’ gehanteerd wordt, omvat bijgevolg meer dan enkel de ontwikkeling van verontreinigde sites. Het concept heeft meer gelijkenissen met de term *previously developed land* (PDL) of brownfields in de breedste definitie van ‘te hergebruiken gebieden’. Hergebruik kan bijgevolg gedefinieerd worden als het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwde elementen, (ruimtelijke, of infra-)structuren of gebouwen voor nieuwe of gelijkaardige functies of bestemmingen, voornamelijk in de versteende of bebouwde ruimte. Essentieel is dat door hergebruik geen nieuwe ruimte (greenfield) wordt aangesneden en reeds gebruikte, maar minder optimaal benutte of verlaten ruimte opnieuw kan ingevuld worden. Vanuit dit perspectief is hergebruik één van de strategieën om te komen tot een slim of zorgvuldig ruimtegebruik.

Lokaliseren en kwantificeren van herbruikbare ruimte

Ondanks de verschillende onderzoeken naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling en hergebruik, focust het merendeel van de nieuwe ontwikkelingen in Vlaanderen zich vandaag nog steeds op nieuwe ruimte of greenfields. Willen we dit elan omkeren, dan is het noodzakelijk de herbruikbare ruimte te kunnen aanduiden. In het vervolg van het artikel gaan we daarom op zoek naar een ‘tool’ om herbruikbare ruimte in Vlaanderen te lokaliseren en te begroten. Naast het aangeven van locaties waar hergebruik mogelijk is, trachten we daarbij ook de potentie voor hergebruik aan te duiden. Hoe groot is de kans dat hergebruik op deze locatie zal werken, welke randvoorwaarden spelen er? Dit zal resulteren in een potentiekaart voor hergebruik in Vlaanderen.

Oude Kaart van Nederland

Er zijn momenteel geen direct reproduceerbare methodieken voorhanden die herbruikbare ruimte zoals eerder gedefinieerd, lokaliseren en kwantificeren. Wel bestaan er een aantal onderzoeksanpakken die nuttig zijn voor de ontwikkeling van een nieuwe methodiek voor Vlaanderen. Het project ‘Oude Kaart van Nederland’ (Harmsen en van der Waal, 2008) heeft als motivatie om op de schaal van een groter gebied (i.c. Nederland) leegstaande terreinen, complexen en gebouwen te identificeren. De algemene doelstelling stemt overeen met het verminderen van het aansnijden van nieuwe ruimte en het hanteren van het SER-principe (zie eerder).

“De doelstelling van het project De Oude Kaart van Nederland sluit aan bij de zogenaamde SER-ladder, die er kort gezegd op neerkomt dat ruimte die al eerder voor een bepaalde functie was ingericht, zoveel mogelijk hergebruikt dient te worden voordat nieuwe bouwruimte wordt geclaimd.” (Harmsen en van der Waal, 2008:19)

Het resultaat van het project bestaat uit een aantal rapporten en een digitale kaart. Op de kaart wordt een overzicht gegeven van de structurele leegstand van gebouwen in Nederland. Het hoofddoel van de studie is voornamelijk het agenderen van het onderwerp leegstand en herbestemming en minder het in kaart brengen. Om die reden is de methodiek niet onmiddellijk overdraagbaar naar de studie rond hergebruik.

Hoe hergebruikspotentieel kwantificeren?

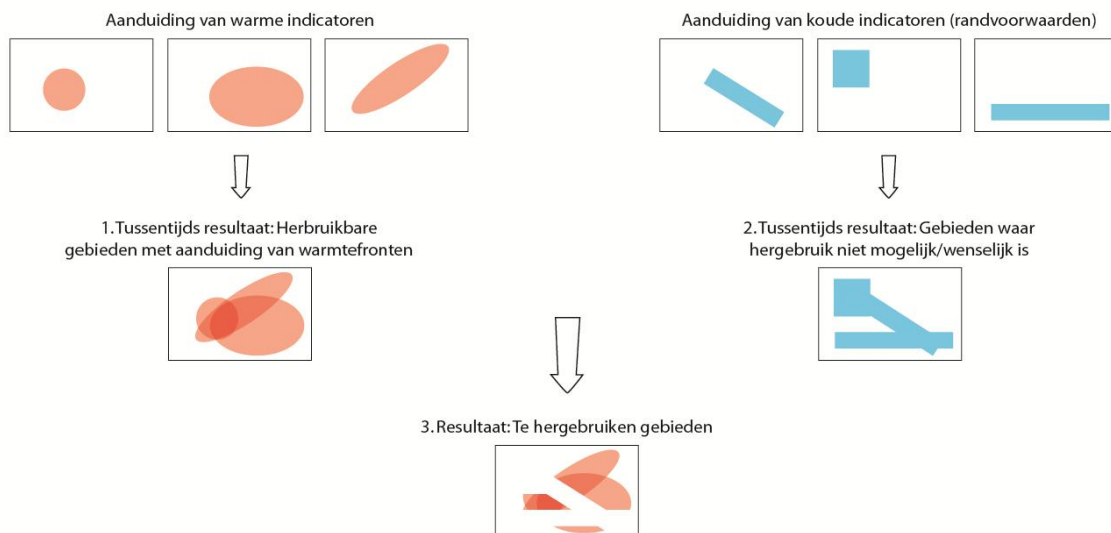
Naast het lokaliseren van mogelijke sites en panden voor hergebruik, is ook het aangeven van de waarschijnlijkheid tot hergebruik van belang. Shen en Langston (2010) introduceerden de term '*adaptive reuse potential*' (ARP), waarmee ze de herbruikbaarheid van gebouwen willen meten. Ze bestuderen de voorraad aan gebouwen die wel het einde van hun gebruiksleven, maar niet van hun fysieke leven bereikt hebben. Het is een geïntegreerd model om het hergebruikspotentieel van een gebouw te voorspellen op microschaal en beleidsmakers te adviseren hoe om te gaan met het bestaand gebouwenpatrimonium. Om de ARP-score te kunnen toekennen aan een gebouw, moeten een aantal concrete gegevens (bouwjaar, eventuele verbouwing, voorspelling van fysieke levensduur van het gebouw,...) beschikbaar zijn, wat onmogelijk is om dit op schaal van Vlaanderen in kaart te brengen. Wel kan de toepassing van de ARP-score meehelpen aan het toekennen van een prioriteit aan de verschillende gebouwen waar de hergebruiksmogelijkheden hoog lijken en waar het beleid zou moeten op inzetten. Hoe hoger de ARP-score, hoe meer mogelijkheden hergebruik op dit ogenblik immers biedt. Na het lokaliseren van herbruikbare ruimte en in het bijzonder herbruikbare gebouwen, zou het berekenen van de ARP-score in theorie dus een volgende stap kunnen zijn.

Lokaliseren en kwantificeren van herbruikbare ruimte in Vlaanderen

Voorgaande methodes voor het kwantificeren en lokaliseren van herbruikbare ruimte zijn niet rechtstreeks toepasbaar in Vlaanderen. We nemen mee dat het belangrijk is indicatoren te identificeren die wijzen op hergebruiksmogelijkheden op schaal van een groter gebied en ontwikkelen een methodiek gebaseerd de warm-koud methodiek van Eric Frijters en Atelier Verborgten Land, opgesteld in het boek 'Tussenland' (2004). Atelier Verborgten Land heeft tijdens een oriënterend veldonderzoek een lijst van indicatoren samengesteld die duiden op het voorkomen van tussenland. Deze indicatoren worden verwerkt in 'conditiekaarten' die omstandigheden of voorwaarden weergeven die tussenland ofwel een impuls geven (warme factoren) of het ontstaan net belemmeren (koude factoren). Worden deze 'warme' en 'koude' kaarten op elkaar gelegd, dan ontstaat een totaalbeeld van 'hotspots' en 'koudefronten'. Deze kaarten tonen in gradaties van wit naar rood de mogelijkheid tot ontstaan van tussenland. Hoe roder, hoe meer kans op het voorkomen van 'tussenland'. De methodiek die in dit boek wordt gehanteerd, dient voor het opsporen van 'tussenland' en restruimten en is mits de nodige aanpassingen voor dit onderzoek naar hergebruik bruikbaar.

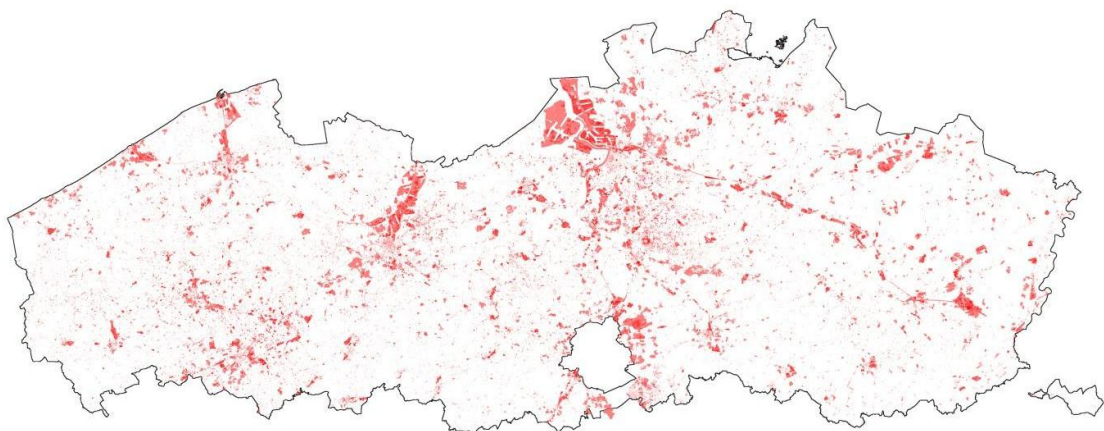
Screening: Warm-koud analyse

De warm-koud analyse om de mogelijk interessante herbruikbare gebieden in Vlaanderen te lokaliseren en te kwantificeren, is een cartografisch instrument gebaseerd op GIS-analyse. Net zoals in het boek 'Tussenland', vormen verschillende conditiekaarten het resultaat van deze methodiek. Het selecteren van gebieden die in aanmerking komen voor hergebruik, gebeurt daarbij in verschillende stappen.



Figuur 1: Schematische weergave van de warm-koud analyse

Eerst worden de warme indicatoren weergegeven; een aanduiding van alle gebieden die eventueel herbruikbaar zijn (Figuur 1 - punt 1). In een GIS-omgeving worden verschillende datalagen verzameld en cartografisch gesuperponeerd. Door het geven van een bepaalde transparantie aan de lagen, lichten vlekken op waar verschillende ‘warme’ lagen op elkaar liggen en hierdoor ‘warmtefronten’ vormen waar verschillende indicatoren wijzen op hergebruiksmogelijkheden. Voorbeelden van deze datalagen zijn leegstaande gebouwen, vervuilde percelen, bouwkundig erfgoed, ontginningsgebieden etc. Vervolgens zorgen de koude indicatoren voor randvoorwaarden: in deze gebieden is hergebruik niet mogelijk of onwenselijk (Figuur 1 - punt 2). De GIS-data zijn hier gebaseerd op onder meer natuurbescherming- en ontwikkeling, overstromingsgevoeligheid, ... Een deel van het gebied dat eerder (in punt 1) aangeduid werd als herbruikbaar, wordt bijgevolg uitgesloten (Figuur 1 - punt 3). Concreet kunnen we deze manier van werken illustreren met een voorbeeld: in eerste fase worden alle vervuilde terreinen geselecteerd als herbruikbaar en dus ‘warme’ laag. Vervolgens worden natuurreservaten aangeduid als niet-herbruikbare gebieden; nieuwe ontwikkelingen waarvoor natuurreservaten moeten wijken, zijn immers beleidsmatig niet gewenst. De vervuilde gebieden die in een natuurreservaat liggen, zullen bijgevolg geen deel meer uitmaken van de te hergebruiken gebieden.⁴

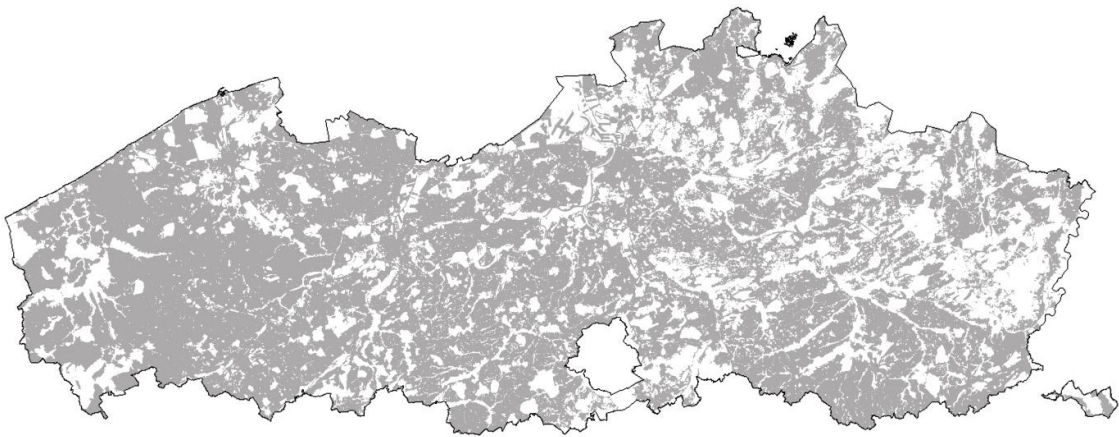


Figuur 2: Gebieden met een hoge potentie voor hergebruik in Vlaanderen

⁴ Dit is gekoppeld aan de definitie van hergebruik die de activiteit van hergebruiken situeert in de bebouwde of versteende ruimte.

Het resultaat van de warm-koud analyse is een kaart op Vlaams niveau met een begroting van de gebieden waarbinnen hergebruik mogelijk is. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen gebieden zonder hergebruiksmogelijkheden en gebieden met een lage, hoge of hoogste potentie voor hergebruik. Figuur 2 geeft de gebieden met een hoge en hoogste potentie op hergebruik weer. Dit is ongeveer 10 procent van de grondoppervlakte in Vlaanderen. Hoe donkerder de zone, hoe meer factoren wijzen op hergebruiksmogelijkheden.

De ruimte in Vlaanderen die op figuur 2 als ‘wit’ is aangeduid, is de zone waar het potentieel aan hergebruik kleiner, maar daarom niet noodzakelijk onmogelijk is. Binnen deze witte zone kunnen de gebieden met een lagere potentie voor hergebruik worden aangeduid (figuur 3). Deze hebben geen hoge potentie voor hergebruik, maar zijn niet aangeduid zijn als ‘koude indicator’ (figuur 1).



Figuur 3: Gebieden met een lagere potentie voor hergebruik in Vlaanderen (grijs)

Uit deze figuur blijkt dat ongeveer 63 procent van Vlaanderen in zeker mate herbruikbaar is. Concluderend geeft tabel 1 de hergebruiksmogelijkheden in Vlaanderen weer, waarbij een onderscheid werd gemaakt tussen gebieden waar hergebruik niet mogelijk is en gebieden met een lage of hoge potentie op hergebruik.

Tabel 1: Hergebruiksmogelijkheden in Vlaanderen met aandeel van de Vlaamse ruimte in oppervlakte en percentage

Hergebruiksmogelijkheden van gebieden	Oppervlakte	% van Vlaanderen
Gebieden waar hergebruik niet mogelijk/gewenst is (wit op figuur 3)	373.691 ha	27,50 %
Gebieden met een lage potentie voor hergebruik (grijs op figuur 3)	850.900 ha	62,63 %
Gebieden met hoge en hoogste potentie voor hergebruik (figuur 2)	134.174 ha	9,87 %

Analyse op microniveau

Deze screening door middel van warm-koud analyse wijst op hergebruiksmogelijkheden in verschillende gradaties. Ter controle van deze screening worden in een tweede stap een aantal deelgebieden op microniveau geanalyseerd⁵. Zijn de gebieden die we op schaal van Vlaanderen aangeduid hebben als ‘herbruikbaar’ dat ook in realiteit? In deze analyse worden het herbruikbaarheidsprofiel en omkeerbaarheidsprofiel nagegaan, teneinde een ontwerpend onderzoek op een lager schaalniveau te kunnen starten om een gewenste ontwikkeling van een gebied –in het kader

⁵ In overleg met de opdrachtgever en met de focus op eerder ontwikkelde of bebouwde gebieden, worden er drie regionale gevalstudies afgebakend waarbinnen telkens drie deelgebieden op microniveau geanalyseerd werden. De deelgebieden op microniveau zijn: de Wondelgemse Meersen, Oud Sint-Amandsberg, de viaduct van Gentbrugge (in de 19^e eeuwse gordel van Gent), Collegewijk, bedrijventerrein aan de E17, een zone met landbouwzetels (in de steenwegcorridor Kortrijk-Waregem), een bedrijventerrein aan de A12, het ontginningsgebied Tuinlei en het deelgebied Scheldeboord (in de omgeving van de Rupel).

van ‘slim ruimtegebruik’- aan te geven. Als de selectie in de screening niet geslaagd is en hergebruik in het deelgebied bijgevolg niet aangewezen is, kan dit in de meeste gevallen teruggebracht worden naar drie redenen: bepaalde datalagen ontbreken, elementen uit de context gaan hergebruik tegen en terreinen zijn nog niet onmiddellijk beschikbaar.

Uit het onderzoek in de deelgebieden is gebleken dat bepaalde aspecten van herbruikbaarheid zeer contextafhankelijk zijn. We kunnen dit illustreren aan de hand van twee cases: het bedrijventerrein langs de A12 en het bedrijventerrein langs de E17. Beide bedrijventerreinen zijn op dezelfde manier geselecteerd, uit de warm-koud analyse bleek een even grote potentie voor hergebruik, maar toch zijn de hergebruiksmogelijkheden als resultaat van het ontwerpend onderzoek compleet verschillend. Langs de E17, ter hoogte van Deerlijk, ligt een bedrijventerrein dat door de afstand tot woon- en handelskernen geïsoleerd ligt van de omgeving. Er wordt door een intercommunale een proactief beleid gevoerd om de bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten en er is bijgevolg geen vraag naar het inbrengen van nieuwe functies of hergebruik. Het bedrijventerrein in Aartselaar daarentegen, wordt omgeven door een woonkern, agrarische percelen, een golfterrein en beboste zones en maakt deel uit van de bedrijvencorridor langs de A12. De hergebruiksmogelijkheden zijn hier talrijk, gezien de context. In het ontwerpend onderzoek zijn de mogelijkheden in verschillende scenario’s geschetst, gaande van een invulling in functie van de bedrijven tot een volledig ommekeer in functie van de woonomgeving.

Het tijdsperspectief is, naast de context, ook belangrijk. Niet alles wat nu als ‘warme laag’ of herbruikbaar is aangeduid, is op korte termijn effectief herbruikbaar. Bepaalde bedrijventerreinen zijn bijvoorbeeld momenteel volledig ingevuld en kampen niet met leegstand, dus hergebruik is nog niet onmiddellijk aan de orde. In de toekomst hebben dergelijke terreinen wel een hoog potentieel. De potentiekaart voor hergebruik, moet op die manier gelezen worden dat niet alle ‘rode’ zones onmiddellijk kunnen ingezet worden voor hergebruik.

Het caseonderzoek maakt duidelijk dat het lokaliseren en kwantificeren van herbruikbare ruimte door middel van een warm-koud analyse mogelijk is op schaal van Vlaanderen, maar dat niet alle potentieel herbruikbare ruimte ook overal of onmiddellijk herbruikbaar is.

Conclusie

Met de verwachte bevolkingsgroei in Vlaanderen tegen 2050 zal de druk op de ruimte niet afnemen. Tegelijk wil Vlaanderen evolueren naar een regio waarbij de bebouwde oppervlakte niet meer toeneemt. Hergebruik vormt één van de cruciale sleutels om binnen deze context blijvend ruimte te kunnen aanbieden. Door in te zetten op hergebruik is het immers mogelijk om het bijkomende ruimtebeslag terug te dringen zonder maatschappelijke ontwikkelingen te hypothekeren. Uit de warm-koud analyse kunnen we afleiden dat er in Vlaanderen heel wat plekken zijn die kunnen hergebruikt worden. De analyse leert dat maar 27,50 procent van Vlaanderen zeker niet herbruikbaar is (tabel 1).

In hoeverre kunnen we met hergebruik het aansnijden van nieuwe ruimte in Vlaanderen verminderen of zelfs stopzetten? Meer dan 25 procent van de Vlaamse ruimte is bebouwd of verhard en prognoses geven aan dat zonder een gericht ruimtelijk beleid, Vlaanderen 30 tot 50 procent verhard zou worden tegen 2050. Dit betekent een toenemende verharding van ongeveer 5 tot 25 procent. Door in te zetten op hergebruik in de circa 10 procent ruimte met een hoge potentie op hergebruik, is het in theorie dus mogelijk de toenemende verharding te begrenzen op 15 procent in plaats van 25 procent. Nog vooruitstrevender zou in het meest ideale scenario de bestaande verharding zelfs met 5 procent kunnen afnemen in 2050 (in plaats van een toename van 5 procent). We nuanceren deze stelling; dit scenario zal hoogst waarschijnlijk niet met hergebruik alleen bereikt kunnen worden. Maar als we ‘slimmer’ omspringen met de ruimte in Vlaanderen, kunnen we alvast meer doen met minder ruimte.

Referenties

- Besemer, R., Puylaert, H., 2009, Brownfield: nachtmerrie of zoete droom?, in: *Plandag 2009. Tussen droom en werkelijkheid*.
- CABERNET, 2010, Brownfield definition, <http://www.cabernet.org.uk>.
- Communities and local Government: London, 2006, Planning Policy Statement 3: Housing, London.
- Europese Commissie, 2011, Stappenplan voor efficiënt hulpbronnengebruik in Europa, COM(2011) 571 definitief, Brussel.
- Federaal Planbureau & Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, 2011, bevolkingsvooruitzichten 2010-2060, FPB/ADSEI, Brussel.
- Frijters, E., 2004, Tussenland, NAI uitgevers, Rotterdam.
- Ganser, R., Williams, K., 2007, Brownfield Development: Are We Using the Right Targets? Evidence from England and Germany, *European Planning Studies* **15**(5):603-622.
- Harmen, H., van der Waal, G., 2008, De Oude Kaart van Nederland: leegstand en herbestemming, Atelier Rijksbouwmeester, Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed, Den Haag.
- Poelmans, L., Van Rompaey, A., 2009, Detecting and modelling spatial patterns of urban sprawl in highly fragmented areas: A case study in the Flanders-Brussels region, *Landscape and Urban Planning* **93**(1):10-19.
- Poelmans, L., Van Rompaey, A., Batelaan, O., 2010, Coupling urban expansion models and hydrological models: How important are spatial patterns?, *Land Use Policy* **27**(3):965-975.
- Shen, L.-y., Langston, C., 2010, Adaptive reuse potential: An examination of differences between urban and non-urban projects, *Facilities* **28**(1):6-16.
- Suzuki, P., 1996, The Upper Mills Quarter of Bamberg: Innovative, adaptive reuse, *European Planning Studies* **4**(5):561.
- van Acker, B., Pisman, A., Terryn, E., Van Doorslaer, S., Verbeek, T., Van Acker, D., Jadoul, E., Wauters, E., 2012, Slim Ruimtegebruik door hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik, in opdracht van het Departement RWO van de Vlaamse Overheid, pp. 130.
- Van Den Broeck, J., Albrechts, L., Segers, R., 2010, Strategische ruimtelijke projecten: maatschappelijk en ruimtelijk vernieuwend, Uitgeverij Politeia, Brussel.
- Vlaamse Overheid, 2007, Decreet betreffende de brownfieldconvenanten, *Belgisch staatsblad d.d. 06.08.2007*.
- Vlaamse Overheid, 2011, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Herziening.
- Vlaamse Overheid, Departement RWO, (in voorbereiding), Groenboek Beleidsplan Ruimte, Brussel.